

**Ejendomsselskabet af 24/12 1987 ApS**

**Hovedvejen 43 B, 5500 Middelfart**

---

**Årsrapport for**

**2018**

---

**CVR-nr. 11 48 77 42**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. april 2019.

---

Peter Juul Hansen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Ejendomsselskabet af 24/12 1987 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 5. april 2019

### **Direktion**

Peter Juul Hansen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 24/12 1987 ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 24/12 1987 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 5. april 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne33686

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Ejendomsselskabet af 24/12 1987 ApS  
Hovedvejen 43 B  
5500 Middelfart

CVR-nr.: 11 48 77 42

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Peter Juul Hansen

**Revision**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jupitervej 4  
6000 Kolding

**Modervirksomhed**

H 4 - Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 5.645 t.kr. mod 5.040 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.574 t.kr. mod 2.031 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 24/12 1987 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Ændring i regnskabsmæssige skøn og fejl

Selskabet har foretaget en ændring af fejl i regnskabet for 2017, idet værdiansættelsen af andre tilgodehavender har været for høj og tilgodehavendet er således nedskrevet. Ændringen har ingen betydning for årets resultat.

Den samlede effekt af ovenstående ændring er, at egenkapitalen 2017 er reduceret med 3.351 t.kr. Balancen er ligeledes reduceret med 3.351 t.kr.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter, der indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme- og vandregnskaberne indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til ejendommene f.eks. ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelsesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-50 år	50%

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet af 24/12 1987 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>5.645.327</b>	<b>5.040.406</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.070.478	-1.072.562
<b>Driftsresultat</b>	<b>4.574.849</b>	<b>3.967.844</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.548	4.700
Andre finansielle indtægter	3.021	106.393
1 Øvrige finansielle omkostninger	-1.335.646	-1.505.346
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.248.772</b>	<b>2.573.591</b>
Skat af årets resultat	-674.288	-542.496
<b>Årets resultat</b>	<b>2.574.484</b>	<b>2.031.095</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.574.484	2.031.095
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.574.484</b>	<b>2.031.095</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	60.592.096	61.412.574
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>60.592.096</u>	<u>61.412.574</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>60.592.096</u></b>	<b><u>61.412.574</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	240.948	113.145
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.307.892	554.867
	Udskudte skatteaktiver	44.500	127.066
	Tilgodehavende selskabsskat	0	35.000
	Andre tilgodehavender	82.204	91.444
	Periodeafgrænsningsposter	<u>110.500</u>	<u>110.500</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.786.044</u>	<u>1.032.022</u>
	Likvide beholdninger	<u>477.383</u>	<u>2.533.834</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.263.427</u></b>	<b><u>3.565.856</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>63.855.523</u></b>	<b><u>64.978.430</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	590.000	590.000
4	Overført resultat	13.619.569	7.694.517
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>14.209.569</u></b>	<b><u>8.284.517</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	45.814.895	47.163.085
	Deposita	1.426.554	1.516.860
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>47.241.449</u>	<u>48.679.945</u>
	Gældsforpligtelser	1.347.000	1.403.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	113.658	34.650
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	311.085	371.146
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	4.966.182
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	309.722	0
	Anden gæld	323.040	1.238.990
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.404.505</u>	<u>8.013.968</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>49.645.954</u></b>	<b><u>56.693.913</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>63.855.523</u></b>	<b><u>64.978.430</u></b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7 Eventualposter**

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	82.221	179.422
Andre finansielle omkostninger	<u>1.253.425</u>	<u>1.325.924</u>
	<b><u>1.335.646</u></b>	<b><u>1.505.346</u></b>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2018	84.910.901	84.807.151
Tilgang i årets løb	<u>250.000</u>	<u>103.750</u>
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b><u>85.160.901</u></b>	<b><u>84.910.901</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-23.498.327	-22.425.765
Årets afskrivninger	<u>-1.070.478</u>	<u>-1.072.562</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018</b>	<b><u>-24.568.805</u></b>	<b><u>-23.498.327</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>60.592.096</u></b>	<b><u>61.412.574</u></b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	590.000	1.389.000
Fejl vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-799.000</u>
	<b><u>590.000</u></b>	<b><u>590.000</u></b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2018	7.694.517	8.214.990
Fejl vedrørende tidligere år	0	-2.551.568
Årets overførte overskud eller underskud	2.574.484	2.031.095
Koncerntilskud	<u>3.350.568</u>	<u>0</u>
	<b><u>13.619.569</u></b>	<b><u>7.694.517</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	47.161.895	48.566.085
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.347.000</u>	<u>-1.403.000</u>
	<b><u>45.814.895</u></b>	<b><u>47.163.085</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>40.174.000</u>	<u>41.623.000</u>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 47.162 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 60.592 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 5.100 t.kr. til sikkerhed for bankgæld på 0 kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.900 t.kr. til sikkerhed for bankgæld på 0 kr. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 4.003 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld på 0 kr. er der deponeret et ejerpantebrev på i alt 5.000 t.kr. i søsterselskabs ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 5.052 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til Ejerforeningen Snedkergården er der deponeret et ejerpantebrev på 30 t.kr. i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 5.040 t.kr.

## 7. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med H 4 - Holding ApS, CVR-nr. 33 64 48 17 som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 kr.



## **Noter**

---

### **7. Eventualposter (fortsat)** **Sambeskatning (fortsat)**

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.